

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Μελετήτρια: ΧΙΛΝΤΑ ΓΟΥΝΑΛΗ

### ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο κτίριο επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 45, στο Ο.Τ. 272 του Δήμου Χανίων, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 397/84/1990 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 24/Δ/26-1-1990):

#### Α. ΓΕΝΙΚΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Δ/ση Πολεοδομίας του Δήμου Χανίων, με το υπ' αριθ. 11691/733/18-3-2009 έγγραφό της (αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ, νυν ΥΠΕΚΑ 12561/20-3-2009), διαβίβασε στη Υπηρεσία μας φάκελο αρχιτεκτονικής μελέτης σχετικά με προσθήκη δύο ορόφων (κατοικίες) στο διώροφο διατηρητέο κτίριο του θέματος και αλλαγή χρήσης του υφιστάμενου από κατοικία σε γραφεία και κλειστό χώρο στάθμευσης, φερόμενου ως ιδιοκτησία κ.κ. Β. και Μ. Δασκαλάκη, η οποία είχε εγκριθεί με την υπ' αριθ. 214/176/11-3-2009 έγκριση της Ε.Π.Α.Ε..

Μετά την κατ' αρχήν εξέταση των στοιχείων του φακέλου η Υπηρεσία μας, με το υπ' αριθ. 53060/28-12-2009 έγγραφό της, ενημέρωσε τους ενδιαφερόμενους ότι δεν συμφωνεί κατ' αρχήν με τη χρήση των καταστημάτων επί της οδού Αθηνών ως χώρων στάθμευσης και ζήτησε προσαρμογή της μελέτης. Σύμφωνα με την υποβληθείσα μελέτη προτεινόταν η ενίσχυση και αποκατάσταση του φέροντα οργανισμού του διατηρητέου κτιρίου καθώς και η προσθήκη καθ' ύψος δύο (2) ορόφων. Ο α' όροφος προβλεπόταν στο περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου και ο β' όροφος σε υποχώρηση από τις πλευρές του, επί των οδών ΕΛ/ Βενιζέλου και Αθηνών.

Μετά την υποβολή της προσαρμοσμένης αρχιτεκτονικής μελέτης, η Υπηρεσία μας μελέτησε όλα τα στοιχεία του φακέλου και έχει την άποψη ότι η αρχικά προτεινόμενη προσθήκη καθ' ύψος αφενός δεν αναδεικνύει το διατηρητέο κτίριο και με την επανάληψη των διατηρητέων αρχιτεκτονικών και μορφολογικών του στοιχείων στη νέα κατασκευή, αυτή δεν γίνεται διακριτή μειώνοντας τις αξίες του διατηρητέου κτιρίου.

Η Υπηρεσία μας ζήτησε από τους μελετητές την τροποποίηση της μελέτης προκειμένου η προτεινόμενη προσθήκη να βασίζεται στις αρχές των αποκαταστάσεων, σύμφωνα με τις διεθνείς συμβάσεις για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και να ακολουθεί παράλληλα τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Δεδομένου ότι το εν λόγω κτίριο είναι γωνιακό και βρίσκεται σε περίοπτη θέση, οι επιφάνειες των δύο (2) ορόφων της προσθήκης περιορίστηκαν προκειμένου να μην προκύπτει μεγάλος όγκος.

Οι μελετητές μετά από αλληπάλληλες συναντήσεις με την Υπηρεσία, υπέβαλαν νέα αρχιτεκτονική μελέτη λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, προκειμένου η νέα κατασκευή να διακρίνεται από το υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο, χωρίς μιμητική προσέγγιση.

Από την τεχνική περιγραφή και τα υπόλοιπα στοιχεία του φακέλου της νέας αρχιτεκτονικής μελέτης, προκύπτουν τα παρακάτω:

## **B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΑΜΕΣΟ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

### **B.1 Θέση - Περιγραφή Κτιρίου**

Το ακίνητο του θέματος βρίσκεται στη περιοχή Κουμ Καπί, περιοχή εκτός των ενετικών τειχών της Παλιάς Πόλης των Χανίων, επί των οδών ΕΛ. Βενιζέλου, Θράκης και Αθηνών στο Ο.Τ.272 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Πρόκειται για διώροφο κτίριο που κατασκευάστηκε στα τέλη 19<sup>ου</sup> - αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, εποχή του μεσοπολέμου, κατά την οποία παρουσιάστηκε έντονη οικοδομική ανάπτυξη κυρίως δε στις περιοχές έξω από τα τείχη στην πόλη των Χανίων.

Το εν λόγω κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ. αριθ. 397/84/1990 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 24/Δ/90) και στο παρελθόν έχει δεχτεί αρκετές επεμβάσεις.

Το κτίριο διαθέτει αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία με επιρροές της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής, κυρίως στη νότια και την ανατολική όψη του.

Πρόκειται για λιθόκτιστο κτίριο με επιμελή δόμηση και αδρό, καθαρό όγκο. Σήμερα στεγάζεται με ξύλινη τρίρριχτη κεραμοσκεπή στέγη (πιθανόν τετράρριχτη αρχικά).

Οι όψεις είναι επιχρισμένες.

Τα ανοίγματα είναι υψίκορμα με ξύλινα κουφώματα. Στην όψη επί της οδού Ελ. Βενιζέλου τα παράθυρα διακοσμούνται με πλαίσια και στέψη.

Στον όροφο της ανατολικής όψης, αξονικά υπάρχει εξώστης περιορισμένων διαστάσεων, σήμερα από οπλισμένο σκυρόδεμα με φουρούσια. Το στηθαίο αποτελείται από περίτεχνη σιδεριά.

Στις όψεις διαμορφώνονται διακοσμητικές ψευδοπαραστάδες. Τα γείσα και τα επίκρανα είναι κατασκευασμένα από λαξευτό πωρόλιθο. Χαρακτηριστικά ακροκέραμα διακοσμούν την απόληξη του κτιρίου.

Εξαιτίας του επικλινούς του έδαφος, από την οδό Ελ. Βενιζέλου το κτίριο φαίνεται υπερυψωμένο ισόγειο με υπόγειο και από την οδό Αθηνών διώροφο. Ο ακάλυπτος που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του κτιρίου διαμορφώνεται ως λωρίδα πλάτους 2,90 μ. δύο επιπέδων με διαφορά στάθμης 2,60 μ., η οποία διαχωρίζει το εν λόγω κτίριο από την όμορη ιδιοκτησία.

Η αποκόλληση των επιχρισμάτων σε πολλά σημεία της επιφάνειας των όψεων του κτιρίου επιτρέπει την ανάγνωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου. Το κέλυφος είναι από λιθοδομή και κατασκευάστηκε ενιαίο εξ αρχής. Οι περιμετρικές λιθοδομές είναι συνεχείς με γωνιόλιθους μόνο στις εξωτερικές γωνίες του κτιρίου και στην διαμόρφωση των ανοιγμάτων. Εσωτερικά το κτίριο έχει υποστεί αλλοιώσεις.

Το ισόγειο του κτιρίου με είσοδο από την οδό Αθηνών χρησιμοποιήθηκε ως κατάστημα και ο όροφος με είσοδο από την οδό Ελ. Βενιζέλου ως κατοικία.

Η πρόσβαση στον όροφο (κατοικία) γινόταν από θύρα με μεταλλικό στέγαστρο, με κτιστή κλίμακα, διαμέσου αυλόθυρας.

Τα οριζόντια στοιχεία (πατώματα) ήταν αρχικά ξύλινα και αργότερα αντικαταστάθηκαν από πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος.

Οι όψεις τηρούν αυστηρούς κανόνες συμμετρίας, ως προς τη διάταξη των ανοιγμάτων.

Σήμερα, τμήμα του κτιρίου προς την οδό Ελ. Βενιζέλου καλύπτεται με ξύλινη κεραμοσκεπή τρίρριχη στέγη ενώ το δυτικό τμήμα προς την οδό Αθηνάς με δώμα από οριζόντια πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.

Το πάτωμα στην στάθμη του α' ορόφου είναι κατασκευασμένο από μεταλλικό σκελετό και πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος επί της λίθινης τοικοποιίας (σύμμεικτη κατασκευή).

Τα κουφώματα των ανοιγμάτων είναι ξύλινα με φεγγίτη και ξύλινα παραθυρόφυλλα.

Σε ορισμένα ανοίγματα κυρίως του ισόγειου έχουν ενισχυθεί τα αρχικά ξύλινα ανώφλια με τοποθέτηση μεταλλικών οριζόντιων.

Οι εξωτερικές όψεις όπως και οι εσωτερικές ήταν επιχρισμένες.

Το κτίριο έχει δεχθεί επεμβάσεις για λειτουργικούς κυρίως λόγους. Συγκεκριμένα έχει μειωθεί το πλάτος των θυρών της βόρειας όψης με σειρά οπτοπλίνθων και έχουν κλείσει (σφραγιστεί) ανοίγματα στο ισόγειο της βόρειο-δυτικής πλευράς του.

Στο άμεσο περιβάλλον του κτιρίου βρίσκονται πολλά κτίρια της ίδιας εποχής (τέλη 19<sup>ου</sup> - αρχές 20<sup>ου</sup> αιώνα), αρκετά από τα οποία έχουν δεχθεί μεταγενέστερες επεμβάσεις και προσθήκες καθώς όμως και σύγχρονες οικοδομές.

## B.2 Υφιστάμενη κατάσταση

Η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου, στο σύνολό της, δεν είναι καλή.

Όσον αφορά στη στατική επάρκεια του κτιρίου παρατηρούνται τα εξής:

- Οι φέροντες τοίχοι έχουν χάσει τη συνοχή τους και μεγάλο μέρος της αντοχής τους.

- Οι πλάκες από σπλισμένο σκυρόδεμα του δαπέδου του ορόφου είναι διαβρωμένες. Τμήματά τους έχουν καταστραφεί και ο μεταλλικός σκελετός είναι οξειδωμένος.
- Οι οροφές από τσατμά είναι κατεστραμμένες σε μεγάλο βαθμό.
- Τα μεταλλικά ενισχυτικά ανώφλια που έχουν τοποθετηθεί μεταγενεστερα στα ανοίγματα έχουν οξειδωθεί σε μεγάλο βαθμό και πρέπει να αντικατασταθούν.
- Τα ξύλινα κουφώματα και τα σκούρα είναι κατεστραμμένα.
- Σε πολλά σημεία υπάρχει διάβρωση των λίθινων μελών (λιθοσωμάτων).
- Το μεταλλικό κιγκλίδωμα του εξώστη έχει διαβρωθεί σε μεγάλο βαθμό διατηρώντας όμως το μοτίβο του.
- Στην είσοδο του ακάλυπτου χώρου από την οδό Βενιζέλου δεν σώζεται η αρχική μεταλλική αυλόπορτα.
- Το μεταλλικό στέγαστρο της κύριας εισόδου είναι επίσης διαβρωμένο αλλά το μοτίβο του έχει διασωθεί.

Στην είσοδο του ακάλυπτου χώρου από την οδό Βενιζέλου υπήρχε μεταλλική πόρτα η οποία δεν σώζεται.

#### Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το θεωρημένο διάγραμμα κάλυψης, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, ισχύουν:

ΠΔ 21-11-1978 (ΦΕΚ 687/Δ/28-12-1978) «Περί καθορισμού ΣΔ και όρων δομήσεως εις την εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχήν Χανίων»

#### ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τομέας ΙΙΙ

Κάλυψη: 60% (ΝΟΚ /12 -ΦΕΚ 79/Α/12)

Σ.Δ.: 2

Ύψος: 22,75 μ. (Κατά ΝΟΚ - Ν.4067/2012)

Μέγιστος αριθμός επιτρεπόμενων ορόφων: 4

Αρτιότητα: E=200 π=10

Προ 9-6-1973 E=110 π=6

Θέσεις Στάθμευσης ΦΕΚ 539/Δ/23-6-2004) : 1/150 τ.μ. προσθήκης (κατοικία)

1/60 τ.μ. προσθήκης (χρήση γραφείων)

Χρήση : Γενική κατοικία

Εγκρίσεις: Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής - Αρχαιολογία

#### Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης

Εμβαδόν οικοπέδου: 157,30 τ.μ.

Επιτρεπόμενη Κάλυψη: Εοικ-Εακ\* =  $157,30 - (2,50 \times 2,50) = 157,30 - 6,25 = 151,05 \text{ τ.μ.}$

(\* άρθρο 23, παρ. 2 Ν. 4067/2012 και άρθρο 33, ΠΔ. 3-4-29, ΦΕΚ 155<sup>Α</sup>/ 22-4-29)

Επιτρεπόμενη δόμηση :  $2 \times 157,30 = 314,60 \text{ τ.μ.}$

ΗΜ. ΧΩΡΟΙ:  $314,60 \times 20\% = 62,92 \text{ τ.μ.}$

ΗΜ. ΧΩΡΟΙ + ΕΞΩΣΤΕΣ:  $314,60 \times 40\% = 125,84 \text{ τ.μ.}$

Σ. ΟΓΚΟΥ:  $5 \times 2 = 10$

Απόσταση Δ:  $3 + 0,10 \times 22,75 = 5,28 \text{ μ.}$

Θέσεις Στάθμευσης: 2

### Υφιστάμενα στοιχεία δόμησης

Διατηρητέο κτίριο:

ΚΑΛΥΨΗ: 119,60 τ.μ. < 151,05 τ.μ

ΔΟΜΗΣΗ: Ευπ.\*\*+Εισ. (από την οδό Ελ. Βενιζέλου) = 49,53 + 119,60 = 169,13 τ.μ. < 314,60 τ.μ.  
(\*Ευπ; Βάσει της υπ' αρ. πρωτ. 31376/ 1997 Βεβαίωση του Τ.Τ.Υ του Δ. Χανίων)

ΕΞΩΣΤΕΣ + ΗΜ. Χ.: 1,75 τ.μ.

ΥΨΟΣ: 10,40 μ.

Σ.ΟΓΚΟΥ: 5,48 κ.μ.

Ε ισογείου : 119,60 τ.μ.

Ε α' ορόφου : 119,60 τ.μ.

Όσον αφορά στην επιφάνεια του υπογείου που προσμετράται στη δόμηση, η Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Χανίων, με το υπ' αριθ. πρωτ. 31376/16-12-1997 έγγραφο της, μετά από αίτηση της πρώην φερόμενης ιδιοκτήτριας, αναφέρει ότι 'σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις του ΓΟΚ 85 οι επιφάνειες που αντιστοιχούν στα καταστήματα Κ1 και Κ2, εμβαδού 21,15 τ.μ. και 28,38 τ.μ. αντίστοιχα, προσμετρώνται στη δόμηση ενώ η αποθήκη εμβαδού 68,77 τ.μ. (υπόλοιπο τμήμα υπογείου), θεωρείται υπόγειο από την οδό Θράκης και ελ. Βενιζέλου και δεν προσμετράται στη δόμηση'.

Μετά τα ανωτέρω η Συνολική Δόμηση διατηρητέου κτιρίου είναι  $151,05 \times 2 + 49,53 = \underline{323,71 \text{ τ.μ.}}$

### **Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Από τα αναφερόμενα στην Τεχνική Έκθεση της νέας αρχιτεκτονικής μελέτης προκύπτουν τα παρακάτω:

#### Δ.1 ΣΤΟΧΟΙ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η υποβληθείσα μελέτη βασίζεται στην αρχή ότι οι επεμβάσεις οφείλουν να σέβονται και να αναδεικνύουν τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά των διατηρητέων κτιρίων, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τις λειτουργικές σύγχρονες ανάγκες των χρηστών τους. Ως εκ τούτου προτείνει α) την αποκατάσταση του υφιστάμενου λιθόκτιστου κελύφους διατηρώντας την ιστορική και καλλιτεχνική του αξία και β) την προσθήκη καθ' ύψος δύο ορόφων με τρόπο που αυτή θα εναρμονίζεται με το διατηρητέο κτίριο.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η προσθήκη ως έννοια, όσο και ως εφαρμογή αποτελεί μια επέμβαση στην ιστορική συνέχεια του κτιρίου επηρεάζοντας σε μικρό ή μεγάλο βαθμό την αυθεντικότητα των διατηρητέων στοιχείων του, η νέα σύνθεση έγινε με τρόπο ώστε το νέο περίγραμμα και ο όγκος της προσθήκης να είναι εμφανώς διακριτός σε σχέση με το υφιστάμενο κτίριο έτσι ώστε να το αναδεικνύει μέσω μιας νέας, σύγχρονης διαλεκτικής.

Η ογκοπλασία της προσθήκης επιτυγχάνεται μέσω του όγκου του εξωτερικού κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα καθώς και του όγκου των δύο ορόφων καθ' ύψος που προστίθενται σε υποχώρηση. Τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται στις όψεις έχουν απλή μορφή και δεν ανταγωνίζονται τα διατηρητέα στοιχεία του υφιστάμενου κτιρίου.

Όσον αφορά στο εσωτερικό του αρχικού κτιρίου διατηρούνται οι στάθμες των υφιστάμενων επιπέδων και έχουν ληφθεί μέτρα προκειμένου να εξυπηρετούνται τα Άτομα Με Ειδικές Ανάγκες με πρόσβαση σε όλους τους χώρους. Η πρόσβαση των Α.Μ.Ε.Α. γίνεται από τη βόρεια πλευρά του ακάλυπτου χώρου (οδός Αθηνών).

## Δ.2 ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αναλυτικά, οι επεμβάσεις που προτείνονται είναι οι εξής:

### I. Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου

Οι εργασίες που γίνονται στο υφιστάμενο κτίριο αφορούν στην ενίσχυση του κελύφους και την κατασκευή νέου φέροντος οργανισμού.

Συγκεκριμένα προτείνονται οι παρακάτω επεμβάσεις:

- Καθαρισμοί, μικροστερεώσεις και συμπληρώσεις ορισμένων δόμων της λιθοδομής.
- Στερέωση-ενίσχυση της φέρουσας λιθοδομής σε όλο το ύψος του εσωτερικού του κτιρίου με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα (gunite) πάχους 0,15 μ..
- Προσθήκη νέου φέροντα οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα κατακόρυφα στοιχεία θα εγκιβωτιστούν στο τοίχιο πάχους 0,15 εκ..
- Καθαίρεση τμήματος λιθοδομών πάχους 0,55 μ. στο βόρειο τμήμα του εσωτερικού του κτιρίου καθώς και διαχωριστικών τοίχων από οπτοπλινθοδομή για λειτουργικούς λόγους.
- Καθαίρεση των οριζοντίων πλακών από οπλισμένο σκυρόδεμα.
- Αποξήλωση των εσωτερικών κουφωμάτων.
- Εσωτερική αναδιαρρύθμιση. Κατασκευή νέων διαχωριστικών τοίχων ξηρής δόμησης (γυψοσανίδες).
- Αποκατάσταση ανοιγμάτων ισογείου στην όψη επί της οδού Αθηνών με καθαίρεση των οπτοπλινθών και επαναφορά στις αρχικές αναλογίες.
- Διάνοξη ανοίγματος στη δυτική πλευρά για είσοδο στην αποθήκη εσωτερικά του κτιρίου.
- Ανακατασκευή του εναπομείναντος τμήματος της στέγης με ρωμαϊκά κεραμίδια και συντήρηση ή αντικατάσταση των υπάρχοντων ακροκεράμων.
- Επίστρωση δαπέδων από κεραμικά πλακίδια.
- Τοποθέτηση νέων ξύλινων κουφωμάτων και σκούρων.
- Κατασκευή νέων Η/Μ και υδραυλικών εγκαταστάσεων.
- Στη νότια όψη αποκαθίσταται η είσοδος και η αυλόθυρα από την οδό Ελ. Βενιζέλου.
- Αποκατάσταση του μεταλλικού κιγκλιδώματος του εξώστη και αντικατάστασή του αν απαιτηθεί με μοτίβο όμοιο με το υφιστάμενο.
- Αντικατάσταση του διαβρωμένου στεγαστρου της κύριας εισόδου από την αυλόθυρα της οδού Ελ. Βενιζέλου, με νέο ίδιας μορφής.

### II. Προσθήκη καθ' ύψος

Σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη προτείνεται η προσθήκη δύο ορόφων (Β' και Γ'). Ο Β' όροφος κατασκευάζεται σε υποχώρηση από την πρόσοψη του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ελ. Βενιζέλου, ο οποίος αποτελεί και το βασικό οδικό άξονα, κατά 3,60 μ.. Στη στάθμη του Γ' ορόφου της προσθήκης, οι όψεις της νέας κατασκευής θα υποχωρούν από την οδό Αθηνών κατά 2,05 μ. και από την οδό Θράκης κατά 1,60 μ., έτσι ώστε να αναδεικνύεται το υφιστάμενο κτίριο.

Ο φέρων οργανισμός της προσθήκης θα είναι από μεταλλικά στοιχεία και θα εδράζεται επί της λιθοδομής - σε περιμετρικό σενάζ από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα οριζόντια στοιχεία θα είναι κατασκευασμένα από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.

Οι εξωτερικοί τοίχοι πλήρωσης είναι από οπτοπλινθοδομή και οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι από οπτοπλινθοδομή και γυψοσανίδα.

Τα κουφώματα του Β' ορόφου θα είναι από ξύλο ενώ του Γ' ορόφου θα είναι από ξύλο ή αλουμίνιο με τοποθέτηση οριζόντιων ξύλινων ή μεταλλικών περσίδων, σε εσοχή, για σκιασμό. Τα δάπεδα θα επιστρωθούν με κεραμικά πλακίδια.

### III. Κλιμακοστάσιο

Λαμβάνοντας υπόψη τη μικρή επιφάνεια του οικοπέδου, την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου και προκειμένου να δημιουργηθούν βιώσιμοι χώροι εντός του κελύφους του κτιρίου και να διατηρηώντας χαμηλό το συνολικό ύψος του κτιρίου, η υποβληθείσα μελέτη προτείνει την κωροθέτηση του κλιμακοστασίου στον ακάλυπτο του κτιρίου.

Όσον αφορά στην ανωτέρω πρόταση σημειώνουμε ότι πρόκειται για την κατασκευή ενός γυάλινου κλωβού, διαστάσεων 4,70 μ. x 2,83 μ. σε υποχώρηση 3,75μ. από την Ο.Γ. της οδού Ελ. Βενιζέλου και 4,55 μ. από την Ο.Γ. της οδού Αθηνών, στον οποίο τοποθετούνται και οι Η/Μ εγκαταστάσεις.

Πρόκειται για μεταλλική κατασκευή, στατικά ανεξάρτητη με διαφανή υαλοπετάσματα προς τις δύο οδούς για οπτική επαφή (όπως υφίστατο μέχρι σήμερα), ενώ στην δυτική πλευρά προς την όμορη ιδιοκτησία προτείνεται πέτασμα από αδιαφανές υλικό (πάνελ). Η κατασκευή του κλιμακοστασίου θα είναι στατικά ανεξάρτητη και αναστρέψιμη (μεταλλικός φορέας και υαλοπετάσματα) σε σχέση με το διατηρητέο κτίριο.

Τα δύο επίπεδα της προσθήκης θα χρησιμοποιηθούν ως κατοικία ή γραφεία, ανάλογα με τις ανάγκες των ιδιοκτητών κατά την έκδοση της οικ. άδειας.

Σημειώνουμε ότι στην περίπτωση της χρήσης του κτιρίου ως κτίριο γραφείων, δεδομένων των περιορισμών που προκύπτουν από τα υφιστάμενα στοιχεία (θέση αρχικών ανοιγμάτων κλπ) το πλάτος κλίμακας περιορίζεται στο 1,00 μ., μικρότερο από το απαιτούμενο, βάσει προδιαγραφών. Ως εκ τούτου ζητείται από τη μελέτη, ως παρέκκλιση ως προς τις προδιαγραφές.

Η πρόσβαση και στις δύο στάθμες πραγματοποιείται μέσω του νέου εξωτερικού κλιμακοστασίου (γυάλινου κλωβού). Οι δύο στάθμες έχουν ανεξάρτητες εισόδους στη στάθμη του ισογείου.

Οι χρήσεις που προτείνονται σε κάθε επίπεδο θα είναι οι εξής:

Ισόγειο (+0,32): Κατάστημα E= 49,61 τ.μ. (προσμετράται στη δόμηση).

Το υπόλοιπο τμήμα θα έχει χρήση αποθήκης (υπόγειο - στάθμη 0,00 από την οδό Ελ. Βενιζέλου).

Α' Όροφος (+4,15): Ιατρείο E= 119,60 τ.μ. (Ισόγειο από την οδό Ελ. Βενιζέλου).

Β' Όροφος (Προσθήκη) (+8.45): Γραφεία (ή κατοικία) με ανεξάρτητη πρόσβαση: E= 85,56 τ.μ.

Γ' Όροφος (Προσθήκη) (+11.25): Γραφεία (ή κατοικία) με ανεξάρτητη πρόσβαση: E= 59,66 τ.μ.

#### Χρωματική Πρόταση

Η προσθήκη διαχωρίζεται από το υφιστάμενο διατηρητέο με μικρού βάθους σκοτία που διατρέχει όλες τις πλευρές του κτιρίου στο ύψος της απόληξης του υφιστάμενου κτιρίου και με χρωματική διαφοροποίηση της προσθήκης κατά δύο τόνους (πιο ανοιχτή) από το διατηρητέο, χρησιμοποιώντας τη χρωματική παλέτα των νεοκλασικών κτιρίων της πόλης των Χανίων (αστική - μεσοαστική κατοικία).

Στα τμήματα πίσω από τις περσίδες προτείνεται το υπόλευκο προς αποφυγή της έντονα σκούρας εντύπωσης.

Στη βόρεια και ανατολική πλευρά του Γ' ορόφου (2<sup>ος</sup> όροφος της προσθήκης) προτείνεται επίσης η χρήση υπόλευκου σε όλους τους εξωτερικούς επικρισμένους τοίχους.

### Δ.3 ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προσθήκη καθ' ύψος:

ΚΑΛΥΨΗ: 0 [άρθρο 23, παρ. 2, ΝΟΚ]

ΔΟΜΗΣΗ: 145,30 τ.μ.  
ΗΜ. ΧΩΡΟΙ: -  
ΕΞΩΣΤΕΣ: 2,55 τμ  
ΥΨΟΣ: 4,15 μ.  
ΟΓΚΟΣ: 2,97  
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘ.: 1/150 (κατοικία) : 1      1/60 (γραφεία) : 2

Συνολικά:

ΚΑΛΥΨΗ: 119,60 τ.μ. < 151,05 τ.μ.  
ΔΟΜΗΣΗ: 169,13+145,30 = 309,09 τ.μ. < 314,60 τμ  
ΗΜ. ΧΩΡΟΙ: -  
ΕΞΩΣΤΕΣ: 1,75 + 2,55 = 4,30 τμ < 49,19 τμ  
ΥΨΟΣ: 10,40 + 4,15 = 14,55 μ. < 22,75 μ.  
Σ. ΟΓΚΟΣ: 8,45 < 10

1/150

1/60

Όσον αφορά στο κλιμακοστάσιο, το οποίο τοποθετείται στον ακάλυπτο, λαμβάνοντας υπόψη τα παρακάτω:

1. Στο χώρο του ακαλύπτου βρίσκονται:

- η κλίμακα ανόδου
- ο ανελκυστήρας (εξυπηρέτησης και Α.Μ.Ε.Α.)
- το κανάλι των Η/Μ εγκαταστάσεων

2. Οι διατάξεις του Ν.4067/2012:

- άρθρο 6, παρ 3γ δυνατότητα παρέκκλισης
- άρθρο 11, παρ.6 η, ιστ, κα και κζ,
- άρθρο 12, παρ. 4δ,
- άρθρο 13, παρ. 2 α,
- άρθρο 16, παρ. 8,
- άρθρο 17, παρ. 3γ,
- άρθρο 23, παρ. 2γ,
- άρθρο 26, παρ. 2 & 4,
- άρθρο 27, παρ. 2,

3. Το με αρ. πρωτ. 45102/31-07-2013 έγγραφο του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ.

η επιφάνειά του δεν υπολογίζεται στη Δόμηση και στην Κάλυψη.

#### Δ.4. ΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ

Η Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Χανίων, μετά από αίτηση των ενδιαφερόμενων για θεώρηση του Τοπογραφικού Διαγράμματος και του Διαγράμματος Κάλυψης, με το υπ' αριθ. 11-2-2012 έγγραφό της ενημερώνει την Υπηρεσία μας ότι από τον έλεγχο της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής μελέτης διαπιστώθηκε ότι δεν έχουν εφαρμοστεί ισχύουσες διατάξεις, όπως οι διαστάσεις του ανελκυστήρα είναι μικρότερες από τις επιτρεπόμενες (1,70x1,70), το πλάτος της σκάλας δεν έχει το απαιτούμενο 1,20 μ. για ειδικά κτίρια, δεν διασφαλίζονται οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης για την προσθήκη και την αλλαγή χρήσης, ο κλειστός χώρος στάθμευσης(από την οδό Αθηνών) δεν πληροί τις ελάχιστες απαιτούμενες εσωτερικές διαστάσεις 2,60x5,00 και την ελάχιστη διάσταση ανοίγματος 2,25 μ.



Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι για την προτεινόμενη λύση για καθ' ύψος προσθήκη στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο, προκειμένου αυτή να διακρίνεται και ταυτόχρονα να αναδεικνύεται το υφιστάμενο κτίριο είναι απαραίτητη η έγκριση παρεκκλίσεων από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις προς όφελος του διατηρητέου κτιρίου.

Ωστόσο, μετά από υποδείξεις της Υπηρεσίας και σε συνεργασία με τον αρχιτέκτονα μηχανικό, η μελέτη προσαρμόστηκε και όπως διατυπώνεται και στην νέα Τεχνική Έκθεση, προτείνονται μεγέθη προς εξαίρεση και ένταξη στον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης. Συγκεκριμένα ζητείται η παρέκκλιση των παρακάτω όρων δόμησης, ως εξής:

- Υπέρβαση Ιδεατού Στερεού στο στηθαίο στάθμης +11.25 κατά μέσο ύψος 0,50μ από την βόρεια πλευρά μέχρι τη ΒΑ γωνία του στηθαίου.
- Μετασχηματισμός του περιγράμματος δόμησης της στάθμης +0,00.
- Το πλάτος του πλατύσκαλου του κλιμακοστασίου της στάθμης +8,45 να επιτρέπεται να είναι 1,00 μ. αντί 1,20 μ. που απαιτείται για κλίμακα σε κτίριο με χρήση γραφείων.
- Η απαλλαγή από την υποχρέωση εξασφάλισης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης.

#### Ε. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη την παραπάνω προτεινόμενη λύση, τόσο ως προς την επισκευή του κτιρίου και τις επεμβάσεις, όσο και ως προς την προσθήκη με δεδομένη τη χρήση η οποία εντάσσεται στο διατηρητέο κτίριο (γραφεία και/ή κατοικία), η Υπηρεσία μας μετά από υποδείξεις που αφορούν κυρίως στον σαφή διαχωρισμό της καθ' ύψος προσθήκης από το υφιστάμενο κτίριο, συμφωνεί με την νέα αρχιτεκτονική μελέτη, όπως αυτή περιγράφεται στην τεχνική έκθεση, εφόσον το κτίριο με τη ζητούμενη ρύθμιση επισκευάζεται, εκσυγχρονίζεται διατηρώντας το χαρακτήρα του και ταυτόχρονα εντάσσεται στη σύγχρονη ζωή της πόλης.

Η καθ' ύψος προσθήκη εναρμονίζεται με το υπάρχον διατηρητέο κτίριο και η νέα κατασκευή δεν αποκλίνει ως προς την προστασία του διατηρητέου κτιρίου και είναι διακριτή καθόσον είτε διαχωρίζεται από αυτό με σκοτία (Α' όροφος) όπως στις πλευρές επί των οδών Αθηνών και Θράκης, είτε τοποθετείται σε υποχώρηση από τις προσόψεις του διατηρητέου κτιρίου (Α' και Β' όροφοι) επί των οδών Ελ. Βενιζέλου, Θράκης και Αθηνών).

Όσον αφορά στα κουφώματα του Β' ορόφου της προσθήκης δεν έχουμε αντίρρηση να είναι από αλουμίνιο με μορφή όμως και απόχρωση τέτοια που θα εναρμονίζεται με το χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου, καθόσον η τελευταία στάθμη βρίσκεται σε υποχώρηση και διαθέτει δική της αυτονομία.

Όσον αφορά στην τοποθέτηση του κλιμακοστασίου στον ακάλυπτο λαμβάνοντας η άποψή μας τα παρακάτω:

- Στο χώρο του κλιμακοστασίου τοποθετούνται:
  - α) ο ανελκυστήρας (εξυπηρέτηση και των Α.Μ.Ε.Α.)
  - β) το κανάλι των Η/Μ εγκαταστάσεων
  - γ) οι κλίμακες ανόδου
- Ο όγκος του κλιμακοστασίου είναι στατικά ανεξάρτητος και αναστρέψιμος (μεταλλικός φορέας και υαλοπετάσματα).
- Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4167/2012 (ΝΟΚ 79<sup>Α'</sup>) η επιφάνεια του κλιμακοστασίου δεν υπολογίζεται στη δόμηση και στην κάλυψη,

η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι είναι δυνατή η κάλυψη τμήματος του ακαλύπτου του κτιρίου με την τοποθέτηση του κλιμακοστασίου καθόσον καλύπτονται οι λειτουργικές ανάγκες του κτιρίου και ταυτόχρονα η χρήση περιορίζεται σε κτίριο με μικρότερο ύψος και κτιριακό όγκο.

Η δυνατότητα προσθήκης αποτελεί κίνητρο για την επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου και δημιουργώντας νέους χώρους προς εκμετάλλευση, περιορίζεται προς όφελος του διατηρητέου κτιρίου και εναρμονίζεται με αυτό.

Όσον αφορά στις μετατροπές μικρής κλίμακας στα ανοίγματα της πλαϊνής όψης του κτιρίου η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση δεδομένου ότι αυτό πραγματοποιείται με τρόπο διακριτό και αναστρέψιμο προκειμένου να είναι σαφής η αρχική οικοδομική φάση. Στην περίπτωση φραγής ανοίγματος αυτό θα βρίσκεται σε μικρή υποχώρηση από την εξωτερική επιφάνεια της λιθοδομής.

Σχετικά με τις υπόλοιπες παρεκκλίσεις που ζητούνται για την επαναχρησιμοποίηση του διατηρητέου κτιρίου η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση καθόσον δεν επηρεάζονται βασικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν καθοριστεί με την Υ.Α. και υπαγορεύουν το χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου.

Συγκεκριμένα, όσον αφορά στην απαλλαγή από την υποχρέωση εξασφάλισης δύο (2) χώρων στάθμευσης στην περίπτωση της χρήσης γραφείων στο κτίριο και δεδομένου του περιορισμού που τίθεται από την Υπηρεσία για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης στους χώρους των καταστημάτων επί της οδού Αθηνάς, δεν έχουμε αντίρρηση καθόσον με τον υπ' όψη περιορισμό διατηρείται ο χαρακτήρας του κτιρίου (αποφυγή θυρών για χώρο στάθμευσης κλπ) καθώς και τα αρχιτεκτονικά του στοιχεία.

Από τον έλεγχο στο Αρχείο Τίτλων Μεταφοράς Σ.Δ. βεβαιώνεται ότι δεν έχει εκδοθεί τίτλος για το υπόψη ακίνητο στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο (υπ' αριθ. 16/27-10-2014 Υ.Σ. του πρώην Τμήματος Μ.Σ.Δ./ΔΟΚΚ)

Μετά τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τη γενική αρχή της Δ/νσής μας που είναι η παροχή δυνατοτήτων για ειδικές ρυθμίσεις στο διατηρητέο κτίριο προκειμένου να ανεγερθούν προσθήκες κτιρίων ή ανεξάρτητα νέα κτίρια εφόσον βέβαια το επιτρέπει το σχήμα και η επιφάνεια του οικοπέδου, οι όροι δόμησης της περιοχής και πάντα με την προϋπόθεση να μην παραβλάπεται το διατηρητέο κτίριο,

### Προτείνουμε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3γ του άρθρου 6 του Ν.4067/2012-ΦΕΚ79/Α/2012) για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου 45, Θράκης και Αθηνών στα Χανιά (Ο.Τ.272), στο οποίο υπάρχει κτίριο που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 397/84/1990 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 24/Δ/26-1-1990), με το εξής περιεχόμενο:

Α. Στο οικόπεδο που βρίσκεται επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου 45 - Θράκης - Αθηνών στο ΟΤ 272 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χανίων επιτρέπονται τα εξής:

1. Η αποκατάσταση του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου ως εξής:

- α) Ενίσχυση του υφιστάμενου φέροντα οργανισμού, με αρμολογήματα, κατάλληλα ενέμματα και εκτοξευόμενο σκυρόδεμα (gunite), εξαιρουμένης της εφαρμογής του στους λαμπάδες των ανοιγμάτων.
- β) Κατασκευή νέου φέροντος οργανισμού με στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα, όπως προτείνεται από τη στατική μελέτη. Η θέση των φερόντων στοιχείων θα είναι τέτοια ώστε να μην επιβαρύνονται οι υφιστάμενες λιθοδομές και να μην αλλοιώνονται τα αρχιτεκτονικά του στοιχεία.
- γ) Νέα εσωτερική διαρρύθμιση.

- δ) Ανακατασκευή της τρίριχτης στέγης και επικάλυψή της με ρωμαϊκού ή βυζαντινού τύπου κεραμίδια.
- ε) Αποκατάσταση των όψεων του κτιρίου, με επισκευή και ανακατασκευή των επιχρισμάτων καθώς και του συνόλου των αρχιτεκτονικών και των μορφολογικών στοιχείων και χρωματισμός αυτών.
- στ) Αντικατάσταση των φθαρμένων κουφωμάτων με νέα ξύλινα, όμοια με τα αρχικά, με διπλά υαλοστάσια.

2. Η κατασκευή κλιμακοστασίου - γυάλινου κλωβού με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Α σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο με πλάτος βαθμίδας και πλατυσκάλου τουλάχιστον 1,00 μ.

3. Η προσθήκη καθ' ύψος δύο ορόφων ως εξής:

α) Κατασκευή νέου φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα.

β) Η όψη της προσθήκης επί της οδού Ελ. Βενιζέλου (ΟΓ) θα βρίσκεται σε υποχώρηση 3,60 μ. από την πρόσοψη του διατηρητέου κτιρίου. Στη στάθμη του Β' ορόφου της προσθήκης, οι όψεις της νέας κατασκευής θα υποχωρούν από την οδό Αθηνών κατά 2,05 μ. και από την οδό Θράκης κατά 1,60 μ..

γ) Τα κουφώματα του Α' ορόφου της προσθήκης θα είναι από ξύλο και του Β' ορόφου της προσθήκης από ξύλο ή αλουμίνιο, μορφής και απόχρωσης τέτοιας που θα εναρμονίζεται με το χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου.

δ) Επιτρέπεται η μετατόπιση ελαφρών διαχωριστικών τοίχων στο εσωτερικό του κτιρίου, εφόσον αυτό απαιτηθεί για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών της χρήσης που θα εγκατασταθεί και την χορήγηση σχετικών αδειών από άλλες αρμόδιες αρχές, με την προϋπόθεση να μην επιρρεάζονται οι όψεις του κτιρίου.

Β. Οι παραπάνω επεμβάσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης, όπως αυτά υποβλήθηκαν μετά τις υποδείξεις της Υπηρεσίας μας, συνοδεύουν την παρούσα (Διάγραμμα Κάλυψης σε κλ. 1:200, δύο (2) πίνακες σχεδίων Κατόψεων, ένα (1) πίνακα σχεδίων Τομών και ένα (1) πίνακα σχεδίων Όψεων σε κλ. 1:50) και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Γ. Το διατηρητέο κτίριο απαλλάσσεται από την υποχρέωση εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης.

Δ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. Υπουργική Απόφαση με αριθ. 397/84/1990 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 24/Δ/26-1-1990).

Αθήνα, 10-12-2014

Η Διευθύντρια

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ  
Αρχιτέκτων-Πολυεοδόμος

Η Προϊσταμένη

